

КАДАСТРОВОЕ
ДЕЛЕНИЕ
ТЕРРИТОРИИ

Цели и задачи кадастрового деления территории

- Кадастровое деление (зонирование) является одним из важнейших этапов в системе ведения государственного земельного и градостроительного кадастров. От методов его проведения во многом зависит устойчивость границ и номеров кадастровых единиц, кадастровых номеров земельных участков, присваиваемых им в процессе государственного кадастрового учета, порядок их изменения при совершении сделок, степень сложности определения местоположения земельных участков.

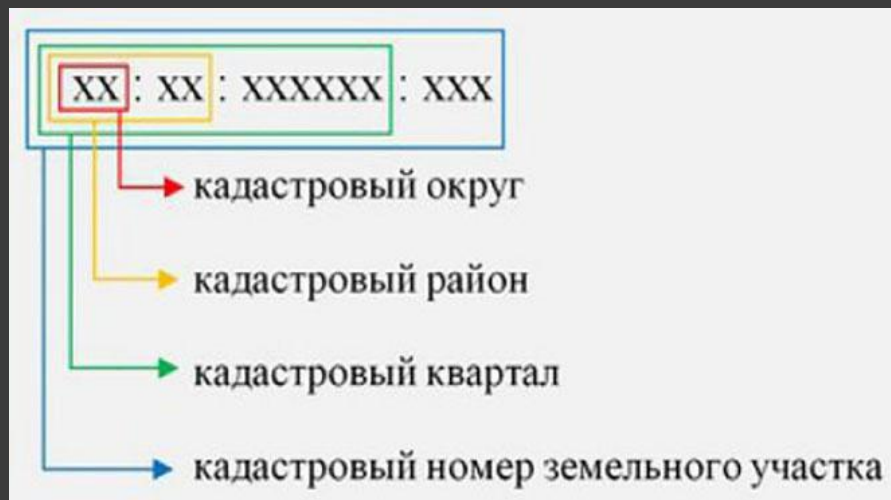


Процесс ведения государственного земельного кадастра включает описание и индивидуализацию земельного участка как объекта кадастрового учета. Индивидуализацию земельного участка осуществляют путем присвоения ему таких характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из числа множества других земельных участков. Одной из таких характеристик является кадастровый номер, присваиваемый земельному участку в процессе государственного кадастрового учета.

Кадастровый номер земельного участка

- Под кадастровым делением понимают деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы и их нумерацию в целях формирования кадастровых номеров земельных участков.

- Кадастровый номер земельного участка* - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер земельного участка, присваиваемый ему органом, осуществляющим государственный учет земельных участков, сохраняющийся за участком до тех пор, пока он существует как единый объект зарегистрированного права. Соблюдение уникальности кадастровых номеров колоссального множества земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации и находящихся в постоянном обороте, возможно лишь при условии существования и строгого соблюдения единой системы правил формирования и учета кадастровых номеров земельных участков. Инструментом, с помощью которого обеспечивается система формирования уникальных, не повторяющихся на территории РФ кадастровых номеров земельных участков, является кадастровое деление территории.



Базисные линии

- Под кадастровыми единицами понимают обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в системе кадастрового зонирования, границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке. Деление территории на кадастровые единицы осуществляют базисными линиями (общие границы двух или нескольких смежных кадастровых единиц).
- Точками пересечения базисных линий формируются отрезки границ, разделяющие территории кадастровых единиц. Совокупность отрезков границ, образующих замкнутую линию, определяет границу территории кадастровой единицы.



Базисные линии могут совпадать с границами административно-территориального деления. При проведении базисных линий по линейным элементам природно-планировочной структуры территории целесообразно приближать их к проектным осевым линиям транспортных коммуникаций и фарватерам или серединам рек, водохранилищ, каналов.

Базисные линии

- ◎ Базисные линии кадастровых единиц, проводимые по линейным объектам природно-планировочной структуры, не должны выходить за границы этих объектов, совпадать с их границами. Острова с расположенными на них земельными участками при необходимости могут выделяться в самостоятельные кадастровые единицы. Границы этих кадастровых единиц могут совпадать с территориями островов либо формироваться по правилам выделения кадастровых единиц по рекам.
- ◎ Таким образом, конечной целью кадастрового деления территории является формирование уникальных кадастровых номеров земельных участков. Результатом кадастрового деления является создание документов в структуре государственного земельного кадастра.

Кадастровый квартал, кадастровый массив и кадастровая зона



Кадастровый массив - совокупность кадастровых кварталов, образующая планировочно обособленный массив городской территории, ограниченный автомагистралями, железнодорожными ветками, реками и другими естественными границами.

- *Кадастровый квартал* - совокупность земельных участков, образующая компактный земельный массив, границы которого совпадают с внешними границами образовавших его участков, ограниченных улично-дорожной сетью и (или) красными линиями и (или) естественными границами. В качестве кадастрового квартала может быть представлен городской квартал или совокупность мелких кварталов, городской парк, промышленная или коммуникационная зона, земли сельхозпредприятий.
- *Кадастровая зона* - территориально целостная совокупность нескольких кадастровых массивов, характеризующаяся значительной степенью связанности.

Кадастровое деление территории РФ

- Вся территория РФ, включая территорию субъектов РФ, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа.
- Кадастровым округом является часть территории РФ, в границах которой осуществляется ведение государственного реестра земель кадастрового округа. Кадастровый округ включает себя, как правило, территорию субъекта РФ.
- Территория кадастрового округа делится на кадастровые районы. Кадастровым район- часть территории кадастрового округа, в пределах которой осуществляется государственный кадастровый учет земельных участков и ведение гос. реестра земель кадастрового района.
- Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Кадастровый квартал-наименьшая единица кадастрового деления территории кадастрового района.
- Кадастровый квартал включает в себя, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.



Кадастровое деление
Московской области

Структура кадастрового деления территории Москвы

- Структура кадастрового деления территории Москвы представляет трехзвенную цепочку: кадастровый округ- кадастровый район - кадастровый квартал. Ранее выделяемые кадастровые массивы не предусмотрены в новой схеме кадастрового деления, однако предлагается оставить в номерах кадастрового квартала позиции, соответствующие номеру кадастрового массива. Это позволит в случае необходимости воспользоваться объединением кадастровых кварталов в кадастровые массивы как условным уровнем кадастрового деления. В обзорных картографических материалах (картах, атласах) границы массивов для наглядности выделяют другим цветом. Основной единицей кадастрового деления территории г. Москвы остаются кадастровые кварталы - наименьшие единицы кадастрового деления территории кадастрового района, на которые открывается самостоятельный раздел государственного реестра земель кадастрового района. Ведется дежурная кадастровая карта, содержащая, как правило, небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные при территории искусственными объектами территории.

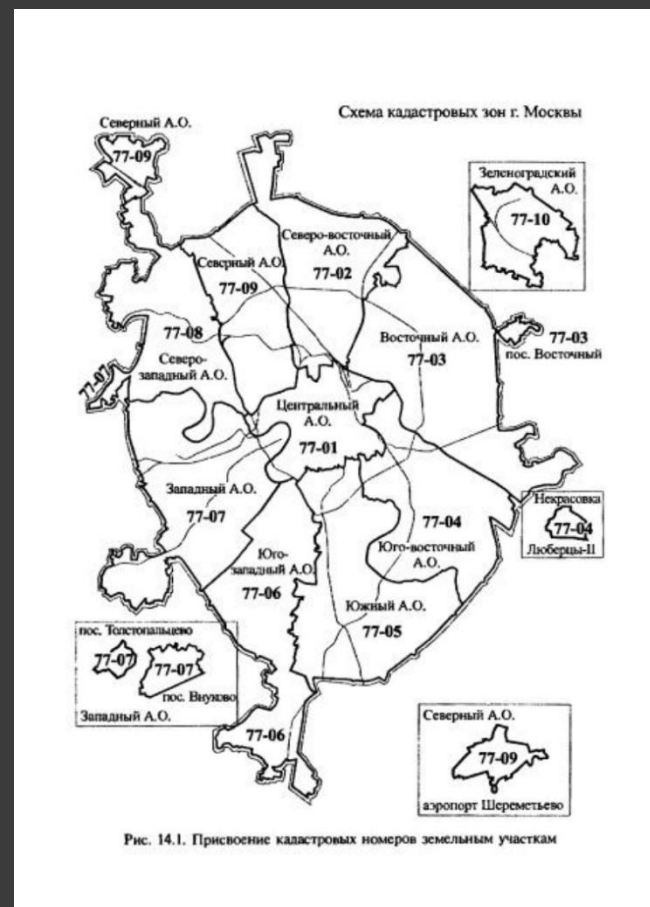


Рис. 14.1. Присвоение кадастровых номеров земельным участкам

Термин «Кадастровый район, вводится вместо термина - кадастровая зона». Границы кадастровых районов устанавливаются по границам административных округов Москвы.

Кадастровое деление территории Москвы

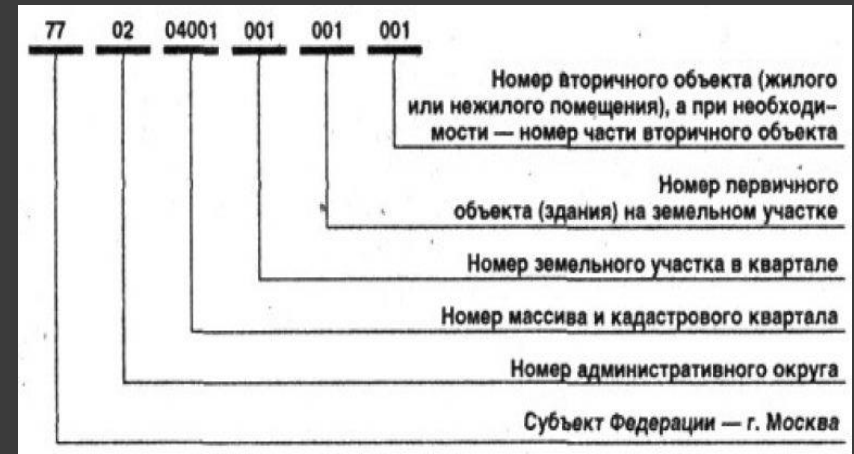
Установлены уточненные принципы кадастрового деления территории г. Москвы и правила проведения границ кадастровых районов и кварталов, определяющие:

- ⦿ структуру кадастрового деления г. Москвы;
- ⦿ структуру кадастрового номера ;
- ⦿ наименования и номера кадастровых районов и номера кадастровых кварталов;
- ⦿ правила проведения границ кадастровых районов и кадастровых кварталов;
- ⦿ разработка принципов кадастрового деления г. Москвы обеспечивает:
- ⦿ осуществление единообразного кадастрового деления территории г. Москвы;
- ⦿ присвоение кадастровых номеров единицам кадастрового деления;
- ⦿ упорядочение учета земель и объектов недвижимости в пределах территории города;
- ⦿ земельно-кадастровое и тематическое картографирование;
- ⦿ ведение дежурной и оперативной земельно-кадастровых карт;
- ⦿ создание карт и атласов кадастрового деления г. Москвы административных округов.

Кадастровое деление территории

МОСКВЫ

- В соответствии и с правилами кадастрового деления территория г. Москвы как кадастровый округ делится на поименованные кадастровые районы, которые, в свою очередь, делятся на кадастровые кварталы. Кадастровый номер кадастрового квартала имеет следующую структуру: 00: РР: КKKKK, где 00 - двухразрядный номер кадастрового округа; РР - двухразрядный номер кадастрового района в кадастровом округе; КKKKK - пятиразрядный номер кадастрового квартала в кадастровом районе.
- Первые два разряда кадастрового номера кадастрового квартала отвечают кадастровому номеру ранее существовавших кадастровых массивов, последующие три - номеру кадастрового квартала в кадастровом массиве.
- Кадастровым кварталам присваивают только кадастровые номера, а наименования не дают. Всего в городе выделено более полутора тысяч кадастровых кварталов.
- Границы кадастровых кварталов в плановом положении проходят по осевым линиям магистралей, улиц, проездов, автодорог, рек или др. естественным границам. Если положение кадастровых границ не определяется по естественным контурам, то основанием для проведения границ служат действующие линии градостроительного регулирования.



Прохождение границ кадастрового деления проводится исключительно по наземному слою или водной поверхности. Полосы отвода железных дорог отображают самостоятельными кварталами. В случае изменения границ объекта, являющихся границами единиц кадастрового деления, прохождение границ не изменяют, а вносят изменения в описание границ.

К настоящему времени созданы технологические предпосылки для формирования, учета и регистрации единого объекта имущественно- земельного комплекса, включающий участок и расположенные на нем здания и сооружения. Результаты кадастрового деления земель Москвы используют в практической деятельности ряда городских органов, связанных с учетом и регистрацией прав на недвижимость и управление ею (департаментов Правительства Москвы, префектур комитетов и других организаций).

Границы кадастрового деления отражаются на бумажных и магнитных носителях в масштабах 1: 2 000, 1: 10 000, 1: 25 000.

Атлас кадастрового деления земель и территориально-экономического зонирования округов Москвы

Атлас является официальным изданием кадастрового деления земель города и обязателен для использования Департаментом государственного и муниципального имущества, Москомземом, органами Москомархитектуры, МосгорБТИ и Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и состоит из десяти книг по количеству округов.

- В атласе приведены границы кадастрового деления административных округов, согласованные Москомархитектурой и МосгорБТИ и уточненные по обновленной топооснове масштаба 1 : 2000 государственного земельного кадастра . Данное деление земель города разработано для обеспечения согласованного ведения государственных земельного и градостроительного кадастров, создания единой системы учета прав на недвижимое имущество в Москве.
- Границы кадастрового деления города обязательны при учете объектов недвижимости, а также при государственной регистрации прав на земельные участки и объект недвижимости вне зависимости от видов недвижимого имущества и форм собственности на них. На страницах атласа отражены границы территориально-экономических оценочных зон. Для удобства работы с атласом приведена общая схема расположения кадастровых зон по городу, схема разграфки на кадастровые массивы по административному округу. Кадастровые кварталы представлены соответствии со схемой разграфки кадастровой зоны.
- Информация по кадастровому делению земель и территориально - экономическому зонированию Москвы представлена Московским земельным комитетом на картографической основе Московского аэрогеодезического предприятия Федерального агентства геодезии и картографии России.

Структура кадастрового номера земельного участка

- Кадастровый номер земельного участка имеет четырехуровневую иерархическую структуру и представляется в общем виде как А : Б : В : Г, т.е. элемент кадастрового номера А - двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастрового округа); элемент кадастрового номера Б - двухразрядное десятичное число, задающее номер кадастрового района элемент кадастрового номера В - составной номер кадастрового квартала в кадастровом районе; элемент кадастрового номера Г - десятичное число нефиксированной разрядности, задающее номер земельного участка.

Структура кадастрового номера земельного участка

А	:	Б	:	В	:	Г
№		№		№		№
кадастрового округа		кадастрового района		кадастрового квартала		земельного участка

50 : 26 : 01 03 005 : 0001

новая Структура кадастрового номера

50 : 26 : 0103005 : 1

Присвоение кадастровых номеров земельным участкам

Правила определяют порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета.

- ⦿ *Кадастровый номер земельного участка* состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале.
- ⦿ *Номером земельного участка* в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.
- ⦿ Порядок учета кадастровых номеров вновь образованных и прекративших существование земельных участков устанавливается Федеральной службой земельного кадастра России.
- ⦿ Кадастровый номер присваивают каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением им одного кадастрового номера.
- ⦿ Присвоение кадастровых номеров осуществляют после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Регистрация адресов объектов недвижимости

В целях согласованного ведения государственных земельного и градостроительного кадастров, формирования единой системы информации о недвижимом имуществе, обеспечения правильности оформления имущественных актов, связанных с объектами недвижимости, введен единый порядок присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости в Москве.

Утверждение (присвоение) адреса осуществляется на основании :

- ⦿ распорядительного документа о предоставлении права строительства (реконструкции) объекта и в случае необходимости права пользования земельным участком;
- ⦿ распорядительного документа о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию по решению Государственной комиссии приемки объекта;
- ⦿ распорядительного документа, утверждающего результаты переадресации, инвентаризации и пр.

Адрес содержит следующие реквизиты: наименование земельного участка либо улицы; номер владения, здания, корпуса или строения, сооружения. Структура адреса определяется типом адресуемого объекта: здание, сооружение, земельный участок, владение.

Регистрация адресов объектов недвижимости

- Наименования административного округа и района, города, местоположения объекта, для которого определяется адрес, могут быть добавлены к адресу. Наименования указывают в соответствии с перечнями наименований административных округов и районов Москвы.
- Наименование микрорайона, производственной зоны, природно-охранного комплекса (ансамбля исторических и архитектурных памятников), местоположения объекта, для которого определяется адрес, может быть добавлено к адресу. Наименование указывают в соответствии с Перечнем наименований кадастровых массивов и кварталов г. Москвы
- Наименование улицы (переулка, проезда, площади), относительно которой адресуется объект, принимают в соответствии с Перечнем наименований улиц Москвы и графической схемой улиц, переулков, проездов, площадей, с уточнением наименований переулков, проездов и наименований площадей в соответствии с представлением адресуемого объекта и элементов улично-дорожной сети на графическом ситуационном плане масштаба 1 : 2000.



Присвоение адреса зданиям



Присвоение адреса и нумерацию зданий, образующих *непрерывный фронт застройки и расположенных на магистралях и улицах радиального направления*, производят от центра города к периферии с нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

Присвоение адреса и нумерации зданий, образующих *непрерывный фронт застройки, расположенных на магистралях и улицах кольцевого направления*, производят по ходу часовой стрелки с нечетными номерами по левой стороне улицы и четными номерами по правой.

Зданиям, находящимся на пересечении улиц различных категорий, присваивают адрес по улице более высокой категории согласно установленной классификации магистральных улиц в соответствии с Классификатором магистральных улиц. Зданиям, находящимся на пересечении улиц равных категорий, присваивают адрес по улице, на которую выходит лавный фасад здания. В случае если на угол выходят два равнозначных фасада одного здания, адрес присваивают по улице, идущей в направлении центра города.

Присвоение адреса зданиям, *образующим периметр площади*, производится по часовой стрелке, начиная от главной маги али со стороны центра. При этом последовательность номеров зданий на сквозных улицах, примыкающих к площадям, прерывается. В случае если угловое здание имеет главный фасад и значительную протяженность вдоль примыкающей улицы, его нумерация производится по улице, а не по площади.

Нумерация зданий

На территории владения определяют основное здание, относительно которого осуществляют адресацию владения зданий, сооружений, расположенных на территории владения. Адрес основного здания определяют с учетом установленной классификации магистральных улиц и в соответствии с Классификатором магистральных улиц, присвоенных кадастровых номеров первичных объектов недвижимости, расположенных на территории владения.

Нумерацию зданий производят от главного въезда на территорию владения по мере удаления от него. Нумерацию зданий, расположенных между двумя уже адресованными зданиями, строениями, с последовательными номерами рекомендуется производить, используя меньший номер соответствующего объекта, с добавлением к нему буквы. Встроенные и пристроенные объекты, которые имеют другое функциональное назначение, чем здания, в исключительных случаях могут быть адресованы как самостоятельные здания. Сооружениям присваивают адрес, на котором оно расположено, с добавлением указателя «соор.» и номера сооружения.



Прочим зданиям, расположенным на территории владения, присваивают номер основного здания, владения и дополнительно номер корпуса или строения. Указатель «корпус» или «строение» в адресе определяют в зависимости от функционального назначения зданий с учетом функционального использования территории земельного участка, на котором они расположены, и сложившейся адресации близлежащих зданий.

Адресная привязка



Адресную привязку зданий и сооружений в полосе обустройства МКАД производят с указанием наименования - МКАД, и существующего километража. Нумерацию зданий производят по ходу часовой стрелки с нечетными номерами по левой стороне и четными по правой.



Адресную привязку зданий и сооружений в полосе отвода железной дороги производят с указанием наименования направления железной дороги и существующего километража. Нумерацию зданий производят для радиальных направлений от центра города к периферии, для окружной железной дороги по ходу часовой стрелки, с нечетными номерами по левой стороне и четными по правой.

Правила адресации земельных участков и владений

- ⦿ Владению присваивают адрес основного здания, расположенного на его территории.
- ⦿ Адрес свободного земельного участка определяют с учетом его функционального назначения и сложившейся адресации близлежащих объектов по установленному кадастровому номеру согласно исторической схеме кадастровых массивов и кварталов Перечня наименований кадастровых массивов и кварталов.

Составление кадастрового и адресного планов

Составление кадастрового плана фрагмента города в масштабе 1: 2000.

Работу выполняют в таком порядке:

- вычерчивают план фрагмента города или населенного пункта в масштабе 1 : 2000 с указанием городской черты;

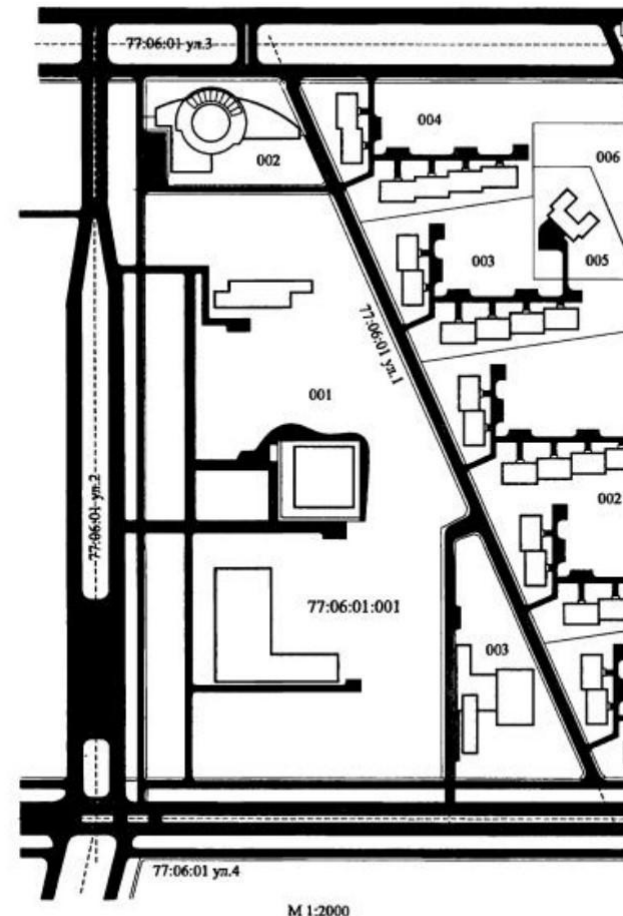
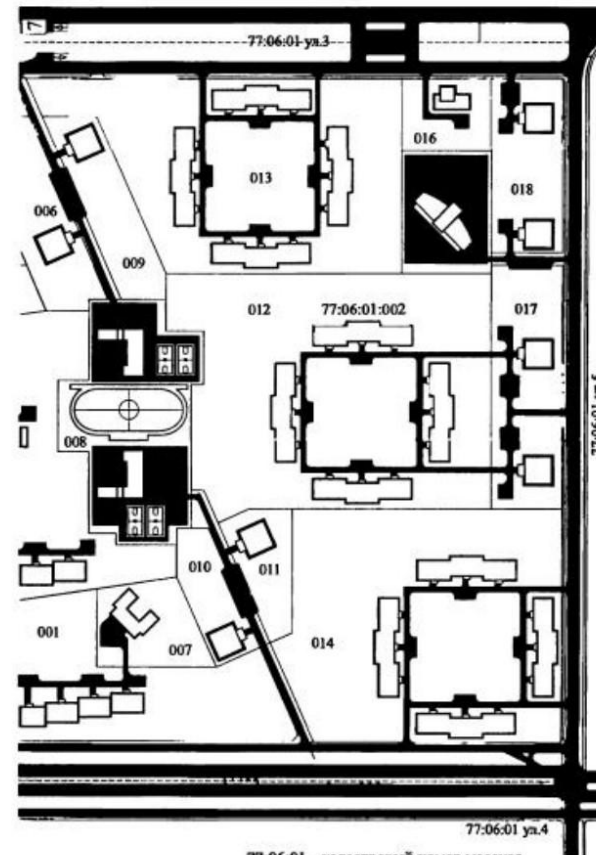


Рис. 14.2. Кадастровый план фрагмента города

Составление кадастрового плана фрагмента города в масштабе 1: 2000.

- -выделяют кадастровые кварталы - совокупность земельных участков, образующую компактный земельный массив, границы которого совпадают с внешними границами образовавших его участков, ограниченных улично-дорожной сетью и (или) красными линиями и (или) естественными границами. От проезжей части до линии застройки: тротуар - 1,5 м; зеленая полоса-2 М;
- -подписывают кадастровые номера кварталов и улиц.



77:06:01 -кадастровый номер массива
77:06:01:001 -кадастровый номер квартала
011 -кадастровый номер участка
77:06:01 ул.1 -кадастровый номер улицы

Продолжение рис. 14.2

Составление адресного плана фрагмента города в масштабе 1 : 2000

Порядок выполнения работы:

- ⦿ вычерчивают кальку фрагмента города или населенного пункта в масштабе 1 : 2000 ;
- ⦿ подписывают названия улиц, номера домов с учетом центра города, основной транспортной магистрали.

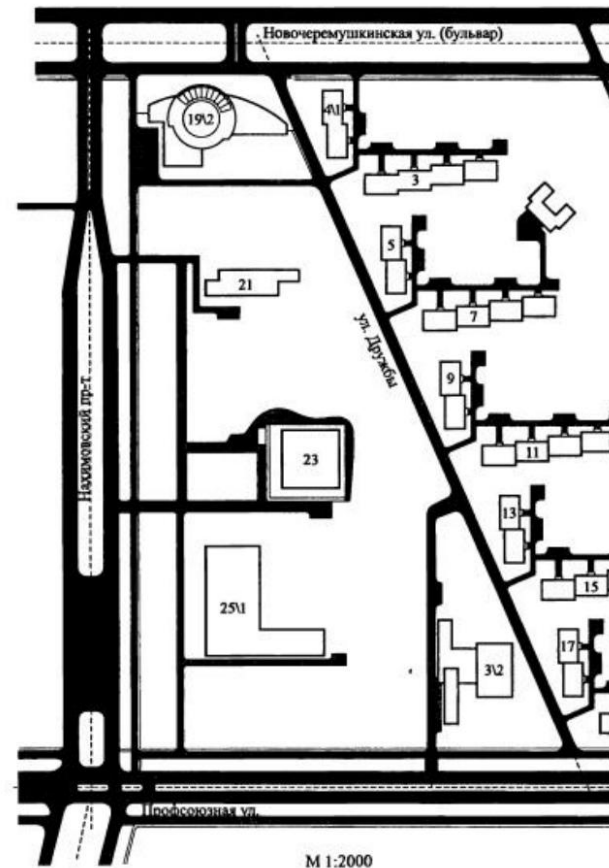
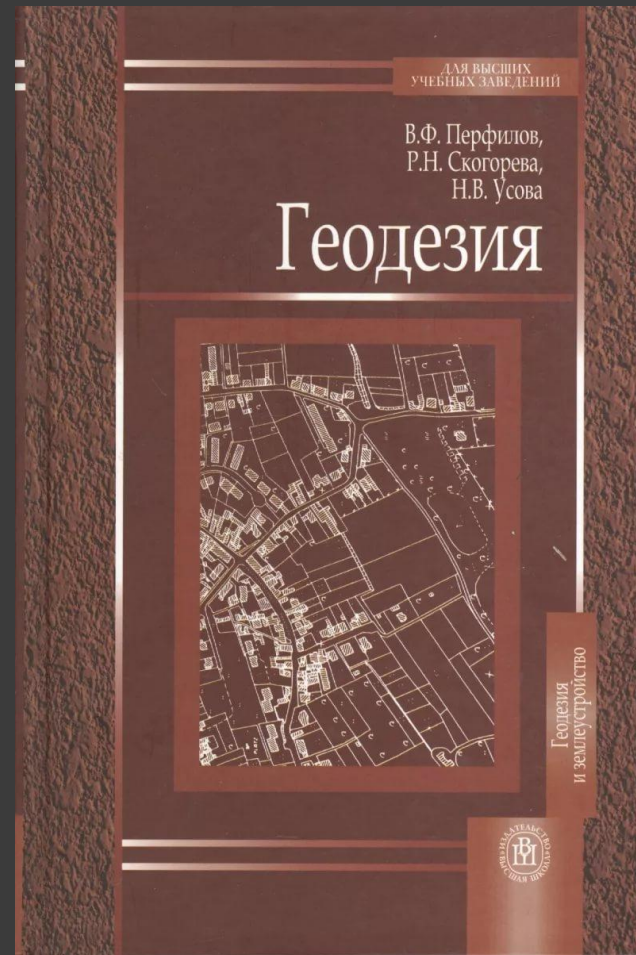


Рис. 14.3. Адресный план фрагмента города

ИСТОЧНИК:

- Перфилов В.Ф.,
Скогорева Р.Н.,
Усова Н.В. -
Геодезия - 2006





**Спасибо за
внимание.**

Выполнила студ. 125 гр. Юкляевских А.В.